

社会資本整備審議会住宅宅地分科会（第64回）

令和7年5月29日

【住宅戦略官】 定刻となりましたので、ただいまから社会資本整備審議会住宅宅地分科会を開催いたします。

本日は、皆様方には御多忙のところ、御出席いただき、ありがとうございます。事務局を務めております国土交通省住宅局住宅戦略官の家田でございます。

議事に先立ちまして、まずは資料を御確認ください。本日の資料は、議事次第に記載のとおりです。また、事務局から提示している資料としまして、資料3は前回までに委員の皆様からいただいた意見をテーマごとにまとめたもの、それから、資料9は、資料8に関連するデータ、制度、事例等を参考として並べているものです。それぞれ適宜御活用ください。資料に不備等がございましたら、議事の途中でも構いませんので、事務局にお申しつけくださいますようお願いいたします。

次に、臨時委員の改選と本日の出席について御報告をさせていただきます。5月15日付で新たに東京都住宅政策本部住宅企画部長の鈴木誠司様に御就任いただいております。

また、今回、オブザーバーとして住宅金融支援機構理事の奥田誠子様、日本賃貸住宅管理協会副会長の荻野政男様に御参加いただいております。

また、〇〇委員、〇〇委員、〇〇委員、〇〇委員、〇〇委員、〇〇委員、〇〇委員、〇〇委員、〇〇委員、〇〇委員から、都合により御欠席との連絡をいただいております。

また、鈴木委員におかれましては、10時50分頃の御退出と伺っております。

本日は、委員9名と臨時委員25名合わせて34名のうち、24名の皆様に御出席いただく予定です。総数の3分の1以上に達しておりますので、住宅宅地分科会が成立していることを御報告いたします。

それでは、これより議事に入りたいと思いますので、カメラ撮りはここまでとさせていただきます。報道関係の方は御退出をお願いいたします。

（報道関係者退席）

【住宅戦略官】 以降の議事進行は、大月分科会長にお願いしたいと存じます。大月分科会長、どうぞよろしくお願いいたします。

【分科会長】 皆さん、おはようございます。

それでは、早速議事を進めたいと思います。本日の議事は、計画改定に向けたプレゼンテーションであります。それに、これまでの議論を踏まえて2050年に向けて必要となる住宅政策の方向性についての2点でございます。

議事に先立ち、まずは資料2について、事務局より御説明をお願いいたします。

【住宅戦略官】 資料2について、私から説明させていただきます。

資料2の1ページ目はこれまでの経過でございます。

2ページ目ですが、本日は第64回ということで、2050年に向けて必要となる住宅政策の方向性について御議論をいただく予定です。

これから取りまとめに向けて議論が佳境に入っておりまして、本日を含めて基本的には5回を想定しております。次回が第65回、中間取りまとめの素案を提示させていただきます。また、第66回、9月19日で既に日程調整をさせていただいておりますが、中間取りまとめの案を提示し、その後、11月頃に中間取りまとめを公表することを考えております。

新たな住生活基本計画、計画本体について、さらに2回程度議論をさせていただいて、来年の3月の閣議決定というスケジュールを考えております。取りまとめに向けて、より一層議論を深めていく段階に入っているということで共有させていただきます。

以上でございます。

【分科会長】 ありがとうございます。中間取りまとめの素案も見据え、施策の方向性等の活発な議論が行われることを期待いたします。

それでは、議事に移ります。本日は、引き続き計画改定に向けて、市川委員、鈴木委員、住宅金融支援機構と国土交通省からプレゼンをいただきたいと思います。っております。

御発表に当たりましては、恐縮ですが、お一人様10分を目安に御説明をいただければと思いますので、よろしくお願いいたします。

それでは、まず、市川委員、御発表をお願いいたします。

【市川臨時委員】 ありがとうございます。住団連の市川です。住団連といたしまして取りまとめました「新たな住生活基本計画に向けた政策提案」について、御報告させていただきます。

資料4を御参照ください。2ページ目ですけれども、このページは、私ども住団連の概要となります。

次のページ、お願いいたします。御覧のとおり、2050年のあるべき姿と、その実現

に向けた課題を、5点の検討項目に整理しました。

それでは、個々の項目について御説明いたします。4ページになります。まず、「資産として住み継がれる良質な住宅ストック形成」についてです。現下の住宅ストックの状況を見ますと、耐震や省エネの性能を十分に満たしていないものが多数存在します。また、空き家の増加が指摘されていますが、立地や性能面から活用困難なものも多数存在しています。長期優良住宅制度の開始から10年超えとなり、活用は漸増傾向にありますが、空き家を除く住宅ストック全体に占める割合としては、僅か3%程度しかありません。

5ページです。居住者の生命と財産を守り、持続可能な社会を実現するためには、建替え・更新と状態に応じたリフォームを車の両輪として、ストック市場を整備することが不可欠です。リフォームによる性能向上については、住宅全体はもとより、居住者の住まい方に応じた、部分的なリフォームも進める必要があります。

それでは、我々が重要と考えている2つの提案から説明させていただきます。まず、長期優良住宅及び性能評価住宅の普及促進です。長期優良住宅制度及び性能評価制度の普及拡大のため、必要に応じた性能項目の追加や基準の見直しが必要と考えます。目的は、安全、安心、快適な暮らしの実現です。特に地震における被災実態を踏まえた耐震性の向上や、カーボンニュートラル実現に向けたCO₂削減性能の向上が重要です。この点については後ほど説明しますが、良質な住宅のストック整備を進めるためには、メリハリのある支援と、その充実・強化が必要となります。

6ページです。2つ目は、住宅検査登録制度（住宅版車検制度）及び性能を的確に反映した査定方法の確立です。長期優良住宅制度や性能評価制度には、認定取得時の性能が長期間にわたって維持・保全が担保される仕組みがありません。定期的なインスペクションと履歴情報の蓄積が確実に行われるよう「住宅検査登録制度」言わば、住宅版の車検制度のような仕組みが必要です。これは、点検記録、メンテナンス・リフォーム履歴、インスペクション履歴などを登録する制度です。これにより、外見目視だけでは分からない性能の情報を確認することができ、買い手や借り手が安心して既存住宅の取引ができるようになります。

提案の3つ目、4つ目ですが、災害リスクの高いエリアでの安全性向上の推進と、利活用可能な空き家の積極活用、及び活用見込みのない空き家の計画的な除却促進です。自然災害等による住宅の被害が多発する中、災害危険エリアにある既存住宅の性能を確認することや空き家の状況を調査することで防災対策を進めるとともに、移転や除却も含めた適

切な対応を取ることが必要だと思います。

7 ページに参ります。次に、「ライフスタイル・ライフステージに応じた良質な住宅を選択できる社会の実現」について説明いたします。住宅取得環境は、建築資材の高騰や消費税率の引上げ等により大きく変化しますが、国民が必要なときに住宅を取得できるよう、安定した住宅取得環境の整備が不可欠です。そのために、円滑な住宅取得等に資する取引環境の整備を提案しております。景気の悪化や資材の高騰を背景とした需給ギャップを解消するため、住宅税制や住宅資金の積立てに対する支援、初期の税負担の軽減などです。また、先ほど述べました「住宅検査登録制度」を活用することで、住宅の資産価値の確保を図る一方で、負担能力の変動などに応じた多様な住宅ローンの供給も検討されるべきと考えます。

8 ページになります。続いての提案は、循環利用を促進する良質なストック整備とニーズに応じた住宅を選択できる仕組みの構築です。良質な住宅ストックを整備することで、単身世帯、子育て世帯、高齢者世帯等の誰もが市場にアクセスができ、世帯のニーズに即した良質な住宅を選択できるようになります。また、サービス付き高齢者向け住宅については、特に大都市部において良質で多様な広さの賃貸住宅を整備することで、住替えニーズを顕在化させ、世帯間のミスマッチを改善し、ストックの循環につなげていくことが可能になります。

そして、3 つ目の提案は、大規模な団地の再生による子育て世帯に配慮した住環境の整備です。長年受け継がれてきたゆとりある豊かな環境の大規模団地の再生を進めることで、子育てのしやすい良好な住環境を実現し、団地全体を活性化させていくことが重要だと思います。

9 ページです。次に、「更なるカーボンニュートラルの推進による持続可能な社会の実現」について説明します。2050 年カーボンニュートラルの目標である、「ストック平均の ZEH 水準の省エネ性能確保」に向け、新築とリフォームによる住宅の省エネ性や CO₂ 削減のさらなる向上を図る必要があります。そのために、提案として、省エネ住宅の普及促進による持続可能な社会の実現を挙げています。ZEH 水準を超える新築住宅の整備を進めることはもちろんのこと、既存住宅の ZEH 化リフォームを進めることは、住まい方に即した合理的な部分断熱改修等を促進し、Well-Beingにつながるものと思います。

10 ページになります。カーボンニュートラルを推進する上でもう一つ重要なことは、住宅の使用段階だけではなく、建設段階や維持管理・解体段階を含む全過程での CO₂ 削減

を進めることです。そのためには、住宅における省CO₂対策の拡充強化が必要となります。住宅のライフサイクル全体を通じたCO₂排出量の削減を図り、いわゆるLCCM住宅の実現を目指すとともに、サプライヤーとの協働によるサーキュラーエコノミーを推進していかなければなりません。

11ページになります。さらに、住宅への木材使用の拡大を通じて、CO₂吸収源である森林資源の循環利用の推進を図る必要があると考えます。住宅への木材使用の拡大を通じた森林資源の循環利用です。国産木材の安定した供給体制を構築し、木材利用の推進を図ることが重要です。そのためにも、国内山林の認証取得や、持続可能な森林資源の循環利用を実現する仕組みが必要となります。

12ページです。日本の建築分野における技能水準は高く評価されていますが、一方では、古い体質の業界というイメージが強いため、担い手の減少が大きな課題になっています。現在、業界を挙げて生産性向上による生産能力の確保と、住宅産業全体の魅力向上に向けた取組が進められていますが、この動きを加速していく必要があります。そのために必要な提案として、住宅産業の生産性の向上を挙げています。ICTを活用した施工管理技術の確立と、それを踏まえた技術者の専任・配置の要件のさらなる合理化を進める必要があります。また、DX化の推進により、安全な労務環境の構築と現場作業の省力化を進める必要があります。

加えて、提案の2として、住宅生産の担い手確保を挙げております。性別、年齢、国籍に関わらず働ける環境整備が必要と考えます。また、職業訓練校等の担い手育成プログラムの充実も重要です。近年、多くの若者が技能五輪等で活躍していますが、認知度を高めるとともに、現場の担い手をリスペクトする社会の醸成が必要です。

13ページです。さて、工場生産割合が高く、短工期で高性能な住宅を供給できる日本の住宅生産技術は、海外から高く評価されています。そのため、次の提案として、海外への事業展開とそれを支える環境整備の推進を挙げました。日本の技術、品質、また、充実したアフターサービス体制など、日本の住宅産業が築いてきたビジネスモデルを海外に展開することで、諸外国の住宅事業の改善に貢献できると考えます。そのための進出を後押しする環境の整備が必要です。

そして、最後に、住宅リテラシー向上による豊かな住生活の実現を提案したいと思います。住宅は生活の基本です。住宅をめぐる様々な状況を知り、適切な選択を行えるよう、国民の住宅へのリテラシーを高める取組を進めていくべきと考えております。そのために

は、学習過程に応じて住まいや暮らしについて学ぶことができること、そして、社会に対して住宅のリテラシー向上に資する情報を広く提供していくこと、特にものづくりの魅力を深く知る機会を充実させていくことが重要であると考えております。

長くなりましたが、私のプレゼンは以上となります。御清聴ありがとうございました。

【分科会長】 ありがとうございました。

質問は後で時間を取りたいと思っておりますので、続きまして、鈴木委員、御発表をお願いいたします。

【鈴木臨時委員】 ありがとうございます。日頃から大月分科会長をはじめ、各委員の方、国土交通省の方々には、東京都の住宅行政につきまして、御理解、御協力をいただいていることを改めて感謝申し上げます。

本日は、次期住生活基本計画でも住宅ストックの有効活用、こういった視点が非常に重要になると思われ、少しだけお時間を頂戴しまして、空き家施策を中心に、現在、東京都の既存ストックの活用に向けた取組を御紹介させていただければと思います。

1 ページ目をお開きください。こちらが、現在、都内の住宅ストックの状況でございます。既に住宅総数は世帯数を大きく上回っております。この図でいきますと、令和5年のところで住宅数820万、それに対して世帯数729万となっております。東京都における世帯数の予測では、令和5年から令和17年、2035年には、予測では768万世帯、こちらが今ピークと予測されております。そうすると、既に住宅については、数的には量的には充足しているという状況に置かれているところでございます。

2 ページ目をお開きください。都内の空き家は90万戸と言われております。この辺を中身で分類しますと、市場流通用、あと、いわゆる長期不在、昔でいうその他空き家、あと、いわゆる壊れた空き家に分類されます。特に長期不在や壊れた空き家、これは全国共通の問題であろうかと思いますが、一方で、市場流通用の空き家、90万戸のうち約61万戸ございます。これは、特に東京をはじめ大都市部において、この割合というものが非常に高くなっている状況にあるかと思えます。この辺、それぞれの空き家の性格を考えながら、いろいろな施策について進めているところでございます。

続いて、3 ページをお開きください。特に今後の話で、いわゆる空き家予備軍というようなものがございます。前回のこの分科会で、〇〇委員のほうからも、今後相続が大量発生すると。そうしたものを踏まえながら、良質な住宅ストックの形成、そのチャンスになるのではないかというお話がございました。

このグラフの中で、65歳以上の世帯員のいる、その中でも単身もしくは御夫婦のみの世帯、それがそれぞれ94万、57万世帯ございますが、そのうち持ち家の方、それが赤で囲んだ部分、つまり、単身でいえば54万、夫婦のみ世帯でいえば44万、計約100万戸ありますが、これが将来において相続が発生して、そのまますぐ流通なり、相続された方が住まわなければ空き家になる可能性のあるものということになろうかと思います。つまり、現在ある空き家90万戸、プラスこの約100万戸、これへの対応を意識して、東京都も今後空き家について取り組んでいかなければならないという認識でございます。

続きまして、4ページをお開きください。こうした問題意識から、令和5年の3月に、ここにごございます空き家施策の実施方針をつくりました。特に空き家につきましては、実施主体となります区市町村と連携しながら進めていかなければならず、そのためのいろいろな考え方や取組の方針をまとめてございます。その中で、特にこの3つの視点としましては、先ほどの3分類にそれぞれ応じる形で、既存住宅市場での流通促進、また、長期不在空き家につきましては、地域資源としての利活用、さらには、壊れた空き家につきましては、除却等々の施策と、そういった柱で施策を今進めているところでございます。

5ページをお開きください。そのうち既存住宅流通に関しましては、例えば、こういった事業を今取り組んでいるところでございます。既存住宅を安心して売買できる市場の整備を目指しまして、例えば、既存住宅を買い取り、インスペクションして、リフォームを行い、瑕疵保険を付保しまして、出していく。そういったものを宅建事業者の方、買取り再販事業者の方、リフォーム事業者の方に向けて、そうした取組を、これはまだモデル事業なので、年間5件、10件と、そういう規模感で取り組んでいるところでございます。

1事例として、下にごございますように、これは株式会社インテリックスさんの取組ですが、実際に買取再販でインスペクションなりリノベーションして、特に省エネ性能の見える化をして販売していくという、そういう新たなビジネスモデルの構築、こうした支援をさせていただいています。

この事業に限らず、こういった既存住宅流通の活性化、特に大都市部に顕著に表れていきますこういったものに関しては、本日ウェブで参加されています宅地建物取引業協会さんをはじめ、不動産業界さんとよく連携をしながら取り組んでいくことが重要だと考えておりまして、そうした取組を今展開しているところでございます。

続きまして、6ページを御覧ください。2つ目の柱である地域資源としての空き家では、これもモデル事業ではございますが、民間の事業者さんが、例えば、セーフティネット住

宅に改修する。もしくは子育て世帯向け住宅に改修する。もしくは住宅のみならず、例えば地域の居場所をつくっていく。子供食堂など、いろいろなものがございます。そうした取組を、やはりモデル的に後押しする事業を行っております。

こちらでも事例でございますけれども、居住支援法人さんでもあるH A H Aさんの取組で、やはり戸建ての空き家を改修して、こちらは例えば高齢者と若者の方が一緒に暮らすシェアハウスに改修して取り組んでおり、こうした事業などを後押ししているところでございます。

続きまして、7ページを御覧ください。こちらが3本目の空き家の除却等といいますか、特に特定空家や管理不全空家、こういったものの推進の部分でございます。実際、主体としては区市町村になりますので、東京都としましては、こうした区市町村補助を、特に例えば空き家の計画策定、実態調査、建物調査等々の取組の内容を拡充して支援しているほか、いろいろな連絡協議会で情報共有や課題の検討、こうしたもののいわゆる技術支援を進めているところでございます。

現在、都内で言えば、特定空家に対する、いわゆる勧告まで行ったものが約百数十件、あと、新しく始まっています管理不全空家、この辺も現在、全体では十数件出ております。特に都内では、世田谷区や練馬区などが、非常にこの辺で先行して取り組んでおられるところでございます。

続きまして、8ページはちょっとお時間の関係もあるので、こういった空き家については、今東京都では力を入れて取り組んでいますので、今年度もいろいろな新規事業、拡充事業を展開して、いろいろな普及啓発、そういった類いのムーブメント醸成も含めていろいろな事業を展開しているところでございます。

最後、9ページ、お開きください。こちらが、本年3月に都全体でつくりました、2050東京戦略の中の住まいに関する施策を抜粋してきたものでございます。この中でも特に今、赤で囲んでいる部分というのは、特に既存住宅、既存ストックの活用というものを意識した施策が並んでおります。

左上にある空き家の施策については、今日いろいろお話しさせていただいたところでございますが、このほかにも、右側で、例えば東京こどもすくすく住宅、こちらは令和5年度から創設した制度でございまして、特に昨今、お子様の転落事故など、そうしたいろいろなものを受けて、安全で快適な子育てに適した住宅、これを都が認定して支援していく制度でございまして、令和5年度・6年度の2年間で、今認定が約6,000戸を超えてい

るところでございます。7年度からは、特に既存住宅の改修、こうしたものに対する補助率、補助限度額を上げて、特にそういったものを重視して支援していくところでございます。

また、右下、住宅セーフティネット、特にこの中では、もちろん公営住宅である都営住宅、この辺を特に既存の都営住宅のストックとして有効活用するということで、今25万戸ある都営住宅の建て替えを計画的に進めているところでございます。近年、建設費の高騰など、そういったものもございまして、その辺の影響も受けつつ、今取り組んでいるところでございます。

また、セーフティネットのうち、私ども、東京ささエール住宅と呼んでいますが、いわゆるセーフティネット住宅でございます。こちらも基本的に既存賃貸住宅の有効活用ということで進めておりまして、現在、セーフティネット住宅のうち専用住宅が約1,000戸を超えているところでございます。

最後の1枚でございます。10ページ目でございます。今後の取組としまして、いわゆるアフォダブル住宅の供給というものでございます。非常に住宅価格、家賃が上昇する中で、いかに民間の活力も活用しながら、既存ストックを活用しながら、この辺の取組を進めていくかということで、ほとんどがこれからの取組でございますけれども、左にございますような金融スキーム、いわゆるファンドを組成して、民間事業者のそうした住宅の整備を後押ししていく取組や、本日御説明しました空き家の活用、また、その下に並んでいますのは、まちづくりと連動して、特に既存ビルや、そうしたものを活用しながら住宅を供給していく、こうした取組に今後、都の中でも関係各局が連携して取り組んでいくところでございます。

駆け足で大変恐縮でございます。現在、令和4年3月に東京都住宅マスタープランというものをつくりまして、これに基づいて施策を行っているわけですが、大体5年ごとに改定しております。今後、改定時期も近づいておりますので、次期住生活基本計画の策定に向けたいろいろな議論、こうしたものに我々も参加させていただき、踏まえながら、私どもも都の中でこうした今後の計画づくりについて検討していきたいと思っております。

それに当たりましては、本日御列席の委員の方々、また、国土交通省様、今後ともいろいろ御意見を頂戴しながら取り組んでいければと思いますので、引き続きどうぞよろしくお願いいたします。

以上でございます。ありがとうございました。

【分科会長】 ありがとうございました。

ただいま住団連の市川委員、東京都の鈴木委員からプレゼンテーションがございましたが、今の御説明について、ほかの委員の皆様から御質問や御意見を賜りたいと思います。

なお、貴重なお時間でございますので、事実関係の確認よりは、議論に時間を充てることができたいと思います。また、お時間に限りがございますので、前回同様、御発言は一人様1分程度でおまとめください。

それでは、御発言のある方は、会場にお越しの方は挙手にて、オンラインの方は挙手ボタンにてお知らせください。

お願いいたします。

【〇〇臨時委員】 鈴木様、御説明ありがとうございます。子育て支援を担当させていただいております、〇〇です。

実は、子育てのところは、高齢のところと比べて制度の充実がなかなか難しく、国では子育て支援型共同住宅推進事業ということでかなり推進していただいているのは大変ありがたいと、また、こども家庭庁様と連携して、この4月には通知も出して、こういった推進事業の促進というものを広報いただいて、ありがたいと思っております。

その中で、東京都さんの今御紹介のありました東京こどもすくすく住宅に関しまして、かなりニーズが高いというお話も聞いたのですけれども、やはり東京都さんの場合、住宅の取得に非常にお金がかかるということで、なかなか間取りも広がらないというお話があったんですが、リノベーションをすることによって、居住空間、少し広めに確保ができるようなことであったり、居住者のニーズや、事業者からの要望や、やはり子育てにとって安全な建物を建てていただくというのは非常に重要な点ですので、その辺、東京都さんとしてどのように考えていらっしゃるか。また、国の支援はどのようなことがあればさらにいいのか教えていただければと思います。

【鈴木臨時委員】 ありがとうございます。本日、空き家を中心にお話してしまったもので、こどもすくすく住宅、非常に省略してしまい、大変申し訳ありませんでした。

令和5年度からこの制度をつくりまして、いろいろと広がりをつくるために、つまり、いろいろな事業者の方に幅広く利用していただくために、認定制度も今3段階に分けまして、特にアドバンスト、セレクト、セーフティで、いわゆるセーフティという一番取りやすいモデルは、いろいろな安全確保に特化したモデルになっていまして、例えば、ベランダの幅を取る、足がかりをなくす、特にお子様の転落事故があるので、いわゆる窓の鍵を

高いところにつける、室内でも、いわゆるシャッターつきコンセント等々、そういったいろいろな設備面を中心に、認定制度から、一番ハードルの高いモデルでは、そうした取組に加えて、やはり地域のコミュニティーをつくっていく仕掛け、例えば、キッズルームをつくる、居住者でイベントをするなど、そうしたいろいろなソフト、ハードを含めて、コミュニティーづくりの仕組みを盛り込んだような形で、事業者さんの経営方針に応じて選んでいただきやすいようなモデルでスタートしております。

おかげさまで、かなりいろいろな事業者の方、いわゆる大手のデベロッパー様のみならず、いろいろな中小のデベロッパー様、また、個人の事業主さんも含めて、今取組がかなり広がっております。

ただ、本日、より改修案件に軸足を移していくと申し上げたんですが、やはりこの2年間、新築案件が中心に動いておりまして、それはそれで非常に各事業者様でそういう取組をどんどん広げていただいているのでありがたいんですが、今後、やはり既存ストックの有効活用という観点から、より例えば古い社宅を改修して、賃貸住宅として運営していく取組など、少しずつ今出始めておりまして、今後、そうした取組をより強化していきたいと考えております。

【〇〇臨時委員】 ありがとうございます。

【分科会長】 よろしいでしょうか。

ほかに御意見等ございますか。 〇〇委員お願いします。

【〇〇臨時委員】 〇〇ですけれども、住団連さんの資料は、極めて貴重で、よく拝見させていただいたんですけれども、6ページの良質な住宅ストックをフォローアップチェックすると。これは極めて重要な視点だろうと思いますが、もう一方で、我々事業者は上物について対象にしていますが、その地盤となるべき外部環境ですよね。長期優良住宅の評価項目の中に居住環境への配慮という項目があって、主には景観の形成、きちんと維持されているか。それから、都市計画との整合性がどうか。それから、自然災害への配慮はされているか。建てたときにはそういった項目を見て、これは長期優良にふさわしいかどうかをチェックするんですけれども、この場でも何回か言っていますが、都市計画そのものが日本の場合、結構乱暴に膨張するものですから、建てたときと10年後30年後50年後に周辺環境がどうなっているのかと。この担保はどこがされるのか、どうするのか。これは国交省さんにお伺いするべきかどうかと思いますけれども、疑問に思っているんです

が、いかがでしょうか。

【分科会長】 ありがとうございます。まず、市川委員から何かございますか。

【市川臨時委員】 御指摘のとおり、居住環境というのは非常に重要だと思っています。そういう意味では、住宅事業者だけでなく、自治体と協働で居住環境をどう守っていくか。当然、リフォーム等の次につないでいくメンテナンスがあります。そういう時に外構も含めて、特に最近はインフラの問題がありますので、インフラの維持・継続も含めて進めていく必要があると思います。ここはまさしく自治体と一緒に環境づくりをしていく必要があると思います。

【分科会長】 ありがとうございます。

事務局から何かありますか。

【住宅生産課長】 住宅生産課長の松野です。長期優良住宅制度を所管しているので、一言。今、馬場委員のほうから御指摘あったこと、まさに特に長期優良住宅法ができて、質のところから住宅品質法を含めてあったわけですが、特に最近でいくと、例えば、災害のレッドゾーンあたりについては、長期優良住宅自体は自治体が認定する制度になっておりますので、そういう災害のリスクがあるところや、立地適正化計画など、いろいろな制度が充実してきているものをにらみながら認定を進めていただいているところでして、それが時代の変化とともに制度が変わっていったときにどう運用するかというのが、これから検討が必要な事項かと思っております。

【分科会長】 ありがとうございます。

ほかよろしいですか。

〇〇委員、お願いいたします。

【〇〇委員】 〇〇と申します。東京都の鈴木委員にお尋ねしたい点がございます。本日御説明いただいた内容は、主に一戸建てを対象とした空き家の対策や利活用、それに伴った施策だと、説明を受けて私はそのように解釈しておりますけれども、一方で、やはり東京都ですから、マンションに住む方が多くいらっしゃいます。既にマンションの中にも空き室というのは出てきているわけですが、何とマンションというのは、1棟の中で複数の住戸が空き部屋になっていたとしても、それは空き家とみなさないという見られ方もしているようですので、なかなかマンションの空き家対策というのは難しきだろうと思うわけですが、東京都としては、今後のマンションの空き室、それから、マンションの空き家といいますか、全住戸が空き家になるということはなかなか難しいですけれ

ども、そういう対策についてはどのようにお考えになっておられるかというのをお尋ねしたいと思います。

【鈴木臨時委員】 ありがとうございます。確かに今日御説明した中で、長期不在等の空き家であるなど壊れた空き家の話、これは御指摘のとおり、かなり戸建てを意識した施策になっておりますが、その一方で、全体の数を多く占めている市場流通用の空き家、この61万戸と言っている中は、ほとんど実はマンションの空き部屋でございまして、戸建てでは手元に数字がないものの、61万のうち2万ぐらいの数字で、あとはほとんどマンションの空き部屋になってございます。

やはりこの部分をどのように市場に流していくか。ただ、例えばマンションの空き部屋であっても、親御さんから相続しましたと。やはりどうしてもすぐに売る、人に貸すということはせずに、何年もずっとこのまま置いておくなど、そういうことも生じます。

そういう中でいかにしてそうした空き部屋を空き家、空き部屋にしていけないかということ、本日は触れませんでしたけれども、例えば、相続する前からよく親御さんとどうするかということ話し合っていたことも重要であり、空き家の終活といった、そうした意識啓発のような取組を行っている、あとは、実際に空き部屋になってしまっているものをどう流通していくか。そのための取組として、先ほど5ページ目で御紹介しました、既存住宅流通の中でいろいろ実際にマンションの空き部屋を買い取って、インスペクション等をして、安心な住宅としてまた市場に流していくような取組をモデル的に御支援するなど、こうした取組を展開しております。

ただ、この辺の取組を広げていくためには、不動産業界様との連携というものは非常に重要であり、この辺、日々、いろいろと意見交換しながら進めているところでございます。

最後1点、こうしたマンションの管理の問題というのは、空き部屋対策も含めて、マンションの適正な管理を進めていくことが非常に重要であり、いわゆる2つの、よく言われます、40年超のマンションで居住者の方も高齢化していく、こうしたマンションの管理がしっかり適正に行われていないと、逆にそうした空き部屋みたいなものがなかなか市場に出づらい。つまり、管理が不十分なマンションを好んで中古で買ったり、賃貸で借りる人というのは、なかなかネガティブになってまいりますので、片や東京の場合はマンションの適正管理をいかに強力に推進していくかということが一方で非常に重要になろうかと考えております。

以上でございます。

【分科会長】 ありがとうございます。

〇〇委員、お願いします。

【〇〇臨時委員】 ありがとうございます。〇〇と申します。

市川委員に質問です。市川委員には主に一戸建て住宅、戸建て住宅のことを御説明いただきました。その中でお話の中心が住宅のことでしたが、住宅は住宅単体で存在するのではなく、敷地の中に立っているのが住宅だと思います。このため敷地においてどのような取組をするかということも重要だと考えています。例えば、あるハウスメーカーさんでは「5本の樹」をテーマに、敷地に樹木を植えたり緑化したりすることで、都市全体としての緑被率を上げる、生態系の保全に寄与する、あるいは気候変動の中で、できるだけ夏の暑さを緩和するなど、様々な取組が行われています。

この資料では、このような敷地における取組について、あまり言及がなかったのですが、ランドスケープ分野の立場からは、建ぺい地以外の空間や外構をどのように設えるかということも重要だと思っています。何か取組があればぜひ教えていただきたいと思っています。

【市川臨時委員】 ありがとうございます。住団連として建物の話を中心にいたしました。外構というのは注文住宅と分譲住宅では少し考え方が違うところがありまして、分譲につきましては、特に開発分譲のようなものに関しては、緑化率というものを相当意識した対応が行われております。

ただ、個別の、狭小地に建つような建て売りや、注文住宅もそうですけれども、これはどうしても庭に限界があります。お施主さんの御希望にもよりますが、なかなか実態としては厳しい部分があるかと思っています。区画の中で容積率、建蔽率を見た中で、「余裕があれば緑化をしたい」という御希望は皆さんにあると思います。

我々としては開発分譲を中心に緑化率の向上を図り、もちろん注文住宅も、特にハウスメーカーの場合はかなり緑化を、外構を意識して、まち全体の景観も意識しながら計画するという動きは出てきております。ただ仕組みとしてはまだ明確なものは出来上がっていないというのが現状だと思います。

【〇〇臨時委員】 ありがとうございます。

【分科会長】 よろしいでしょうか。ありがとうございます。

では、予定の時間が来ましたので、これで一旦、質疑を終わらせていただきます。もし関連する御意見、御質問等ございましたら、後ほど事務局のほうにお願いいたします。

では、次のプレゼンテーションに移ります。次は住宅金融支援機構の奥田様、御発表を

お願いいたします。

【奥田住宅金融支援機構理事】 独立行政法人住宅金融支援機構の奥田でございます。本日はお時間を頂戴いたしまして、住宅政策課題に対する住宅金融支援機構の取組について、今後の方向性なども含めまして、御説明させていただきます。

1 ページをお願いいたします。目次でございますけれども、まず、機構の概要のほうを御説明させていただきまして、その後、こちらに挙げております住宅政策における4つの課題にフォーカスして御説明をさせていただきます。

次、2 ページでございます。まず、機構の概要について御説明させていただきます。

3 ページをお願いいたします。住宅金融支援機構は、住生活基本計画に基づきまして、住宅政策上の課題の解決に取り組む政策実施機関でございます。そちらに挙げておりますように、「住まいのしあわせを、ともにつくる」というのをパーパス、機構の存在意義として掲げておりまして、住宅金融のプロフェッショナルとして、住生活を支える様々な金融サービスを提供しております。

また、将来にわたりましてパーパスを実現していくと。そういうために、長期ビジョンも自主的に策定しておりまして、具体施策の検討等を進めているところです。

具体的な事業といたしましては、下に大きく3つに分けて書いておりますとおり、まず、全期間固定金利の住宅ローン、フラット35の提供を支援する証券化支援事業、それから、リバースモーゲージ型の住宅ローン、リ・バース60に代表される住宅融資保険事業、そして、災害復興等、民間金融機関だけでは対応が困難な各種融資を行います住宅資金融通等事業という3事業を実施しております。赤字で記載しているものにつきましては、次ページ以降で御紹介をさせていただきます。

続きまして、4 ページでございます。課題に対してのそれぞれの取組等について、御説明を順次させていただきます。

まず、5 ページでございます。若年子育て世帯への支援に係る取組でございます。機構では、若年子育て世帯に対しまして、アフォードブルな住まいの選択肢を提供するため、子供の人数等に応じて金利を引き下げるフラット35子育てプラスによる住宅取得の支援や、子育て世帯向けの賃貸住宅融資の提供、また、その中でZEHや長期優良住宅、あるいは安全性や遮音性に配慮したような子育て配慮型の賃貸住宅への金利引下げを行いまし、て、良質な賃貸住宅の供給につきましても支援をしているところでございます。

今後についてでございますけれども、足元、金利のある世界が現実のものとなってきて

おります。また、住宅価格も上昇しているところです。赤の今後の方向性を書いておりますが、機構では、住宅のアフォーダビリティ、これを高める施策に取り組んでいくことを検討しているところでございます。

また、長期に及んだ低金利環境等を背景にいたしまして、住宅ローン利用者の8割が変動金利を選択している状況でございますけれども、右下、グラフを掲げておりますが、機構の調査では、変動金利型の住宅ローンを利用されている方の半数以上が、金利変動リスクに不安を感じているということですし、一方で、毎月の返済額が増加した場合の具体的な対応を考えていないといった層が一定数おられるという状況でございます。

こうした状況を踏まえまして、機構では今後、J－F L E C、金融経済教育推進機構と連携をしまして、金利のある世界を踏まえて、住宅取得予定者の金融リテラシーの向上のための金利リスク等に関する情報発信等に取り組んでいくこととしております。

続きまして、6ページをお願いいたします。高齢者支援の取組についてでございます。上段に記載しておりますとおり、総務省の調査によりますと、高齢者世帯の約2割は住宅ローンを中心とした負債を抱えておられます。高齢者の住宅ローン返済を抑えるため、高齢者が住宅資産を活用して多様な住宅関係資金を確保することができるよう、機構では、リバースモーゲージ型の住宅ローン、リ・バース60を御提供しております。

中ほどイメージ図のとおりでございますけれども、毎月の支払いは利息のみということですので、返済額を抑えることができます。また、ノンリコース型では、相続人の方は残債務を返済する必要がないというタイプになっておりまして、多くの方に利用いただいております。

足元の商品改善のところでございますけれども、本年1月には、従来の変動金利型に加えまして、全期間固定金利タイプにつきましても創設をしております。また、2月には、高齢者世帯の方がリ・バース60を利用して耐震リフォームを行うという場合に、無利子または低利子で御利用いただけるという制度も創設したところでございまして、リ・バース60のさらなる普及に努めてまいります。

また、下の赤、検討の方向性のところでございますけれども、足元では、住宅価格の高騰を受けまして、住宅ローンの借入額は増加、そして、返済期間は長期化する傾向にございます。このような状況下であっても、高齢期における返済負担が過度なものとならないように、機構では、将来の住宅の資産価値に着目した新たな金融手法の検討、これを進めていくこととしております。

7ページをお願いいたします。良質な住宅ストックの形成・既存住宅流通対策の取組についてでございます。中ほど矢羽根で示しておりますけれども、住宅の取得、所有、売却という住宅等のライフサイクルに合わせまして、機構では各種融資メニューを取りそろえて、質の高い住宅の取得、そして既存住宅の性能向上、流通の支援を行っております。

具体的には上半分でございますけれども、金利引下げによる長期優良住宅等の取得支援や、省エネ改修や耐震改修のリフォームへの融資を行っております。また、右側でございますけれども、フラット35中古プラス、こちらは、一定の基準を満たした既存住宅を取得する場合に借入金利を引き下げるものですが、本年4月に、既存住宅流通を支援するため、創設したところでございます。

今後の取組に関してでございますが、下の検討の方向性のところでございます。住宅の適切な維持管理、それから、適正価格での既存住宅の流通の促進のためには、住宅履歴情報等を蓄積して、それを活用するということがやはり重要であると考えております。このため、デジタル技術を活用いたしまして、住宅ローンの利用者の方と機構が、住宅等のライフサイクルを通じまして継続的につながる仕組み、これを構築いたしまして、これを活用し、住宅履歴情報等を蓄積する。そして、既存住宅の性能向上や流通に活用していく。お客様へは新たなサービスを提供させていただくといったことにつなげていくことを検討していきたいと考えております。

8ページ、お願いいたします。高経年マンション対策についてでございます。機構では、マンションの適切な維持管理・再生のため、マンションのライフサイクルに応じて管理組合等を支援する取組を行っております。

具体的には、マンションすまい・る債という組合向けの債券を発行いたしまして、修繕積立金の計画的な積立てを支援しております。また、大規模修繕に当たりましては、共用部分のリフォームへの融資、建て替え時には、建て替え費用や建て替え後の住宅購入費用の融資を行っております。

また、マンションライフシミュレーションとしまして、積立金のシミュレーションを行えるツールを提供しているなど、技術面も含めまして、パッケージとして支援をしているところです。

今後につきましては、今国会におきましてマンション関連法が改正されまして、一棟リノベ等の新たな事業手続が導入されました。これらの事業に必要な資金についても機構の融資の対象とされたところですので、これまで培ってまいりましたノウハウを生かして、

多様な手法によって、円滑なマンション再生の実現に貢献してまいりたいと考えております。

9 ページ目以降、御参考として資料を 2 点添付しております。

まず、10 ページでございますが、機構は、今年度から第 5 期の中期目標期間に入ったところでございます。先ほど御説明いたしました今後の検討施策等につきましては、赤字のとおり、中期目標・計画に位置づけられておりますので、着実に実施、検討してまいります。

また、11 ページでございますけれども、最初に御説明いたしました機構のパーパスと長期ビジョンでございます。先ほど御説明しました今後の検討施策につきましては、長期ビジョン実現のための具体施策としても位置づけておりますので、順次検討を実施していくことによりまして、パーパスに掲げる「住まいのしあわせを、ともにつくる」を将来にわたって実現してまいりたいと考えております。

以上で御説明を終わります。ありがとうございます。

【分科会長】 ありがとうございました。

質疑のほうは後で時間を取りたいと思いますので、続きまして、国土交通省から、住宅分野における建設技能者の持続的確保懇談会における議論の御紹介をお願いいたします。

【住宅生産課長】 ありがとうございます。住宅生産課長の松野です。

資料 7 の 2 ページを御覧いただければと思います。住宅宅地分科会でも御発言のあるところでありまして、また、先ほど市川委員のプレゼンテーションにもありましたけれども、生産年齢人口の減少、さらには働き手の高齢化による担い手不足が大変大きな課題となっております。先々週、NHKにおいても、大工の担い手の確保に向けた住宅事業者による育成支援の取組が報道されるなど、世の中の関心の高いテーマであると思っております。

住宅生産課の木造住宅振興室におきまして、住宅ストック社会を迎える中、社会的な要請や消費者ニーズの変化によりまして、住まいに求められる性能が多様化、複雑化する状況を踏まえ、今後も住宅の安定的な供給、適切な維持管理が行われるよう、その担い手となる住宅分野の建設技能者を持続的に確保するため、技術者、関係団体等から幅広く意見を伺う懇談会を、芝浦工業大学の蟹澤教授を座長として開催しております。2 月に 1 回目を開催して、2 回目を 4 月に開催しましたので、現状を御報告したいと思っております。

3 ページを御覧ください。住生活基本計画では、今、2050 年を見通した議論をしていただいておりますけれども、住宅生産の担い手が安定的に確保された社会に向けて、と

ということで、特に下の薄い青い箱の部分にありますけれども、まず、アプローチと①に書いてありますけれども、②にありますとおり、憧れの職業としての入職者を増加させること、それから、③にありますとおり、働き続けられる職場としての職場環境の整備、同じく④として、働き続けられる職場としての将来見通しの整備、そして、それらを支える、⑤にありますとおり、住宅建設の省力化・効率化による生産性向上、それが、今朝新しい経団連の会長さんもコメントされていましたが、持続的な賃上げが必要でございまして、技能者あるいは従業員への給料につながると。それが産業を持続させる、それから投資も誘発できるということ、それが原資になるということでございまして、こういった構図で議論を進めているところでございます。

その辺を文章化したものが4ページなんですけれども、時間の都合もありますので、説明は割愛したいと思います。

5ページに行ってくださいまして、それぞれについて懇談会でどんな意見が出たというのを、主なものを御紹介したいと思います。主なものとして、例えば、社員大工化等をどう進めるかや、新卒採用における教育機関と建設業界の連携方法。女性大工を増やすために、例えば、女性大工がどういう工程だったら仕事がしやすいか。それから、CCUSという仕組みがございまして、建設キャリアアップシステムですけれども、そういったものの普及。就労環境の改善。定着に向けた人材育成の方向性。それから、クリエイター的な大工とオペレーター的な大工をどう育成していくか、そういった議論。生産性向上をどう進めるか。そういった御意見をいただいているところでございます。

それから、6ページにありますとおり、大手の住宅事業者さんから中小の事業者さん、それから、いわゆる一人親方と言われている方まで、多様な業界でございまして、その業界の見取図をつくって整理して、業務形態や体制などに応じまして、どんな対策が考えられるか。あるいはその業態や体制などの違いによらず、共通した対策はどんなものがあるか。そういった議論を進めたいと考えておりまして、その見取図作成のためのアンケートを、業界の皆さんに御協力いただきながら実施しております。アンケートの回答者にはまだやや偏りがございまして、追加でアンケートを実施しているのが現状でございます。

そこで、速報ベースということで、1枚だけ委員の皆様には配付した形で、お手元にあると思いますけれども、御紹介したいと思います。データ分析するときに幾つかあると思うんですけれども、今回は、回答いただいた企業がおおむね均等、今200ぐらいあるんですが、それが均等になるように、売上高で区分して分析しているのですが、そうすると、

売上高の大きい企業ほど、例えば、新卒採用のための工業高校との連携が進んでいる状態や、就業規則の有無、育児休業制度の有無などで差が出ているというような結果になっております。

今後は、追加アンケートのデータも含めて整理した上で、秋に向けて議論を進めて、差が生じているところをどうフォローしていくのかななどを議論したいと思っております。

住宅生産課からの説明は以上となります。

【分科会長】 ありがとうございました。

ただいま J H F（住宅金融支援機構）、国交省から御説明がありましたが、御質問や御意見のある委員の方々からお受けしたいと思います。先ほどと同様、挙手にてお知らせください。よろしくお願いいたします。

【〇〇臨時委員】 ありがとうございます。住宅金融支援機構様にお伺いしたいと思います。平素はフラット 3 5 で大変お世話になっております。御説明にありましたとおり、変動金利のケースが多いということで、これはイコール、市中の銀行との取引が多いということになります。先週の日経新聞に、金融庁が地銀の預金流出リスクの検証を始めるという記事がありましたが、我々もいろいろ勉強会をしており、そんな中で、やはり預金が出ると、コア預金といいますか、その部分がなくなると、そこは結構住宅ローンの出しのソースにもなっている部分でもありますので、地銀の住宅ローンの供給体制に影響が出ないかということを気にしております。

機構さんは、証券化等、いろいろとサポートに係る議論をされておりますので、その辺のところ、住宅ローン全体が、こういう金利変動が起きる中においても影響を受けないようにするにはどうということをお考えなのか、お聞かせいただきたいです

【奥田住宅金融支援機構理事】 ありがとうございます。御指摘のとおり、今、いろいろ金融環境が、非常に変動しておりますし、長短金利差、依然ありますけれども、一方で、金利がボラティリティーも非常に高くなっているということで、なかなか厳しい環境にある中で機構としても努力を続けているというところでございます。

変動金利は、民間金融機関のほうで提供されておりますけれども、そういった金利環境の中でも、やはり競争環境が激しくて、政策金利が上がる中でも、引き続き低利で提供されているというのがベースとしてあると思っております。ただ、足元、少し上がってきているというようなところかと思えます。

いずれにしても、住宅ローンを安定的に供給していくというところが一番大事でござ

ざいますので、民間の状況もよく踏まえながら、機構としては、MBSを発行して、長期固定の住宅ローンを提供するわけですが、MBSの発行の環境というのも、今時点、なかなか厳しいところもあるんですけれども、いろいろな投資家に対して魅力的な商品を出すなどの工夫もしながら、安定的に行っていきたいと思っております。

【分科会長】 よろしいでしょうか。

【〇〇臨時委員】 金融機関のサポートというのは、何か考えておられるのでしょうか。

【奥田住宅金融支援機構理事】 機構のほうでは、フラット35の買取型も行っておりますし、保証型、より民間金融機関が自由な商品を出していただくのに対してのサポートをするというタイプもございますので、どちらも含めまして、民間金融機関と連携して取り組んでいきたいと思っております。

【〇〇臨時委員】 ありがとうございました。

【分科会長】 ありがとうございます。

リモートのほうで〇〇委員から御発言の希望があるということですが、〇〇委員、よろしいでしょうか。

【〇〇臨時委員】 奥田理事のプレゼンをお聞きして、質問というよりは、意見として捉えていただけたらと思いますけど、6ページのところでリ・バース60の話があったかと思います。高齢期の住生活については、私もこの委員会で、高齢期になると住生活満足度が低下する、30年ぐらい住んでいると低下していくということで、ここの住替えがいかに円滑に行われるかということがとても重要であるという発言をさせていただきました。

この部分でリ・バース60というのはとても大きな役割を果たしていけるわけですが、表を見ていただくと、まだ利活用は正直十分に進んでいないところもあると思っております。ぜひ新しい、このまさに住生活基本計画策定するに当たって、住宅金融の全体を模索してブレークスルーするような仕組みをつくっていただきたいと思っております。

追加で意見を申し上げたいのが、60代以上の方々に向けて、住宅ローン残債が残ってしまっているという方も、それをうまくこのリ・バース60の形で金利負担だけで済むように、最後、お亡くなりになったとき住宅をお返しすれば済むという形も早急に検討していけるといいと思いました。

それに付随する話がもう一つありまして、今、リ・バース60って、あくまでもシニアの方向けのローンだと思うんですが、このノンリコースローン、とても重要と思って

いまして、これから住宅価格も高騰化していく中で、若い方々が初めて住宅を買うときにも、何かしみ出していけないのかなということについて検討していただくのもありかと思っています。

例えばですけど、5,000万円の住宅ローンを借りるときに、通常の返済をしていく、元本を返していくローン返済が3,000万、2,000万はいわゆるノンリコースで、例えば金利負担だけでもいいという形になれば、この価格高騰化していく中でも、返済負担を抑えながら豊かな住生活を送れるような良質な住宅を購入いただける可能性も広がるかと。もちろん様々な諸課題はあると思うんですけども、まさにこの2050年を見据えた中において、金利のある世界ということも踏まえて検討していただくのがよいかと思っています。

3点目、市川委員からも災害危険エリアからの移転誘導の話もありましたが、私の以前の発表でも、人口減少時代に、ある程度居住誘導していく考え方も必要ではないかと申し上げました。

市川委員の話や奥田様の話を聞いていて、ノンリコースローン、つまり、20年後、30年後、50年後の住宅の残存価値を担保にして貸し出すという考え方に即して、そのローン貸出額を出していくと、資産価値が残っていくであろうエリアは、金利負担だけでもいいというローンが使えるようになり、逆に、将来的に資産価値の維持は相当厳しいというエリアは使えなくなってくる。つまり、ローン上、不利になってくるということもあるのかと思います。

大変厳しい話かもしれませんが、これは避けて通れず、今後の人口減少社会において、金融面においてもどのエリアを選ぶほうがいいのかと判断軸も加わるほうが、結果的に誘導しやすくなるということにもなるので、そこはぜひ議論を避けずに、この検討委員会の中でも引き続き検討していただけたらと思っております。

長くなりましたが、以上です。

【分科会長】 ありがとうございました。3つの御提案ということです。

奥田さんから何かございますか。

【奥田住宅金融支援機構理事】 リ・バース60につきまして、非常に重要であるという御意見をいただきまして、ありがとうございます。

おっしゃるように、高齢者の方にとって非常に重要な商品となっております、特にやはりローンの残債があるような方がリフォームをするに当たって、リ・バース60に非常

に関心を持っていただいていると。ローンがない方に比べても、やはりそういう方のほうが御関心を持っていただいているというような調査結果もありますので、より活用の幅と
いいですか、普及をしていきたいと考えております。

ノンリコース型ということについては、99%のお客様に御利用いただいているような
ところございまして、こちらについてもよくメリットを訴えていきたいと思っておりますし、住宅高騰の中でノンリコース型の活用をいただけるということが、やはりいろいろな
場面で安心につながっているということもございます。

御提案いただきましたような、通常のといいますか、ローンから、さらに一定年限がた
ったときにリバース型に転換するというような、そういった新しい商品の開発ということ
についても、これ、まさに検討課題の一つと考えておりますので、具体的な検討を進めて
まいりたいと思います。

いろいろな課題というのは大きくあると思っております、将来的な住宅の価値という
ところを、当初の時点でどう設定するのか、そのリスクをどう分担するのかといったよう
なことにつきましては、なかなか課題が大きいかとは思っておりますけれども、皆様のお
知恵を借りながら取り組んでいければと思います。

併せて、そういった住宅の残存価値に着目したようなローンということについて、さら
にそれを居住誘導のほうに生かしていけるのかということについては、居住誘導というも
のをそもそもどういった政策ツールで取り組んでいくかということの中の一つの検討課題
と認識しておりますし、住宅金融支援機構といたしましては、やはり今まで全国あまねく
長期固定などのローンを提供してきておりますので、そことの関係性をどう考えるかとい
うところもあるかと思います。

いただいたことを踏まえまして、今後検討していきたいと思っております。

【分科会長】 ありがとうございました。

時間が迫ってまいりましたが、もうお一方、リモートで〇〇委員、御発言お願いいたし
ます。

【〇〇臨時委員】 リバースの話で、確かに有効な手段なんですけれども、商品、いろ
いろな業者さんが今参入していて、30年で追い出されてしまうなど、長生きをしている
と結局はリスクになるみたいな形で、居住者が最終的に追い出されて損するというような
ケースも散見されるようになってきましたので、この商品について、もうちょっと国交省
なり金融庁なりで厳しくして、そういった利用者を守るための制度も併せてつけていくこ

とが必要ではないかと考えていますので、御検討をお願いいたします。

【分科会長】 ありがとうございます。

【住宅戦略官】 事務局からご回答申し上げます。今御質問いただいた関係、リースバックについての御指摘だったかと思いますが、これについては、国土交通省からも数年前にガイドブックを出して、検討に当たって留意が必要な点についての周知を図ってきております。一方で、高齢の方を中心に、いわゆる被害というか、問題になるような事案が増えてきているということは我々としても認識しております。それも今度の計画の中でどういったことを書いていくのか、今、現行の計画では、健全なリースバックという書き方をしておりますけれども、現状、そういった被害等があることを考えると、もう少し踏み込んだ記載が必要と考えており、今後の議論の中でもしっかりと検討していきたいと思えます。

以上です。

【分科会長】 ありがとうございました。

リモートで〇〇委員から手が挙がっておりますが、〇〇委員、よろしくをお願いいたします。

【〇〇臨時委員】 ありがとうございます。1点ずつお願いいたします。

まず、奥田様の御発表、ありがとうございました。7ページにあります、住宅履歴情報を蓄積・活用するためのプラットフォームを構築しようというのは非常にいいと思いました。というのも、これまでも車検のような評価をしたほうがいいなど、長い時間を内包しながら住宅がどう変わってきているのかをきちんと記録したほうがいいという議論はあると思うんですが、では、それをどうやってやるのかというのがなかなか進まないところとも思います。ぜひこの場で、このプラットフォームを構築する上でネックになった、難しかったところなど課題があれば、共有させていただければ、今後の議論に非常に役に立つのではないかと思います、できましたらお話しいただければと思いました。

もう1点は、国交省のほうの建設技能者の議論、大変重要に思い聞いておりました。1点気になったのは、これもこの委員会ではたびたびリフォームということが重要だという話が出ていますが、このリフォームという技術、もしくはリフォーマーという技能を持っている方というのが、この建設技能者の中でどのように存在しているかということです。調べにくいと思うんですが、その辺りをしっかりとしながら、今後、リフォームを進める上で、どのような方がどのような研修などを受けながら、もしくは教育を受けながら、

職能として確立されていくのかみたいなところも議論していただけるといいかと思いました。2点目は意見でございます。

以上です。

【分科会長】 ありがとうございます。

奥田さん、よろしいでしょうか。

【奥田住宅金融支援機構理事】 ありがとうございます。1点目の住宅履歴情報の関係でございますけれども、このプラットフォーム構築というのは、実際、これからの検討でございます。今時点、こういったものを機構で用意しているというものではございません。

今、機構でありますのは、7ページ中ほどに書いておりますけれども、住・My Noteといまして、お客様とつながるインターネット上のサービスがあるんですけれども、住宅ローンの例えば残高照会であったりですとか、繰上償還であったりですとか、そういったものをネット上でできるものがございます。

こういったサービスに今時点、限定されているものなんですけれども、こういったものも活用しまして、住宅履歴情報の蓄積・活用というところにもつなげていけないかと検討しているところでございます。

検討の課題といたしましてはまだまだこれからなんですけれども、やはり情報の取扱いについて、どういうルールにしていくかということであったり、それを蓄積していただくことについて、何らか住宅の所有者の方にインセンティブを持っていただけるような、インセンティブを与えられるような仕組みというのも考えていくことが必要じゃないかなと思っております。例えば、住宅履歴情報を登録していただけると、何らか住宅サービスにも使えるようなポイントを差し上げたり、あるいは、そういった住宅の情報を登録いただくことによって、時期が来たら何かしらこういったメンテナンスの時期ですよといったようなお知らせをしたり、双方向であったりといったことも考えられるのではないかと。まだこれからですけれども、いろいろ工夫をしていけないかと考えているところです。

【〇〇臨時委員】 ありがとうございました。

【分科会長】 〇〇先生のほうから、国交省の御発表に対して、リフォームの位置づけという御意見がございましたが、今後の議論ということですので、その中で御留意いただければと思います。

時間が参りましたので、質疑はこれで切り上げさせていただきたいと思います。

続きまして、資料8を御覧ください。私のほうから、この資料8を御説明したいと思います。

これまで委員の皆様から多くのプレゼンテーションや御意見をいただいております。戦後から続く住宅政策の経緯の中で、2050年の住生活を見据えたときに、皆様がおっしゃっておられることを踏まえると、このような方向性の議論を深めていったらどうかということを私なりに考えたもので、事務局と連携して作成したものでございます。

なお、資料9に、これに関連するデータ等を事務局側で御用意いただいております。後ほど意見交換を、トータルで25分ほど設けてございますので、この中で必要に応じて御活用いただければと思います。

それでは、私のほうから、資料8について、読み上げになってしまい恐縮ですが、重要なところだと思いますので、説明させていただきます。

全体の中で、1番目が住生活基本計画見直しに当たっての時代認識というところがございます。それから、3ページ目に、2番目として、基本計画見直しに当たって目指す姿という二本立てになっております。それぞれ時代認識、それから目指す姿の前文があって、ヒトに関する事項、モノに関する事項、プレイヤー、主体に関する事項の3つに分けて記述してございます。

まず、時代認識のほうは、これは認識なので、簡単に説明させていただきますが、これまでの住宅難の解消、量の確保、質の向上から、住宅建設五箇年計画を経まして、住生活基本計画に替わった際に、市場の環境整備、その誘導、補完、そうしたものが住宅政策の役割となってきたということでございます。

次に、2000年代に入って、住宅政策が前提としてきた与条件が大きく変化します。これは皆さん御経験あるような、人口減少や災害の激甚化、そういうものを背景としております。

3つ目としまして、そうした変化を踏まえますと、従来の枠組みにとらわれず、仮にということなのですが、2050年といった将来を見据えつつ、これからの枠組みの構築に向けた議論を展開するということが重要ではないかということでございます。

まず、ヒトに関する時代認識としては、これまでが住宅そのものの性能や機能を一律に充足させるという政策であったんですが、これをより一歩深めまして、「国民それぞれの暮らし・住まいのWell-beingを満たす＝国民それぞれの住生活を充実させる」という、Well-beingに重きを置いた政策を推進していくことが重要ではないかと考えております。

2番目の丸は、長寿命化ということで、人生100年時代が非常にリアルになりつつあります。こうした中で、今日の議論にもありましたように、高齢期の住生活を支える枠組みの整備が重要ではないかということ、特に高齢期に適した方の住替え、これは取得を含みますが、そうしたものを容易にする方策や、高齢期の住宅金融の高度化、こうしたものが必要となってくるのではないかと考えております。

3つ目に関しましては、少子化ということを踏まえまして、特に子育てしやすい居住環境の形成ということで、持ち家であれ、借家であれ、多様な選択肢がある住宅市場、これを整備していくという認識が必要ではないかと考えております。

その際に、より柔軟な所有・利用形態、すなわち所有や賃貸に限らず、中間的な形態も踏まえた住まい方や、あるいは多拠点居住、こうしたことにも重きを置いた環境整備が重要ではないかと考えております。

続きまして、次の丸ですが、そうした中で、国民の孤独・孤立への対応というのが非常に重要になってくる中で、民間賃貸住宅と公営住宅の双方を柱とする住宅セーフティネット、この両柱をきちんと考えていくことが重要であるということと、個人個人が様々に抱えておられる住生活の課題を気づき、然るべき人へとつなぐ。こうしたことが確保された居住支援を充実させるという視点が非常に重要ではないかと考えております。

モノに関しましては、新築住宅の質の誘導の枠組みについては、これまで品確法など、いろいろな努力が重ねられました。四半世紀をかけておおむね整備されてきましたが、今後も引き続き新築の質に関わる基準というのは改定、場合によっては調整することが必要ではないかと考えております。

2番目の丸ですが、一方で、住宅の維持管理、評価の枠組みについては、正直言って未整備な状況であり、今日も幾つかそうした論点で御説明がございましたが、新築、リフォームなどの住宅の一時点のみに着目した枠組み、施策となっている現状を、時間軸を内包した住宅の維持管理・評価・流通に係る施策体系の整備、こうした住宅がストックとして流通することを体系づけるような施策が必要なのではないかと考えております。そうした意味では、今日も御説明がございました住宅金融などのソフトと組み合わせた施策、これが重要ではないかと考えております。

3つ目の丸ですが、これまでは一定の利便性のある住宅地がずっと整備されてきておりますが、こうした住宅地が、若者・子育て世帯にとって魅力のある選択肢となるための既存住宅地の再生、こういうものも主眼の一つと置くべきではないかと考えております。

4つ目の丸として、戦後から一貫して国民の住宅セーフティネットのストックとして機能してきた公営住宅をはじめとする公的賃貸住宅、こうしたものが現在老朽化に直面しておりますが、こうした団地を含めた土地・建物の膨大な社会的資産を、地域ごとの住生活ニーズに即した形で柔軟に活用していくというような姿勢が重要ではないかと思っております。

次の丸ですが、これまでの住宅政策の中で、標準的な世帯像を前提として、世帯人数に応じた最低基準面積水準に満たない住宅の解消、それから、新築住宅水準の性能を前提として住宅ストック全体の質の向上などを目指して住宅政策が進められてきました。

今後は、多様な選択が可能になるように、住宅の性能と利用価値の双方が見える化されるような市場のつくり方、それから、居住者が自らの価値観に照らした選択を行えるようなマッチングができるような市場、こうした住宅が市場の中で様々な世帯・世代に継承されるということが重要なのではないかと思います。

同時に、この災害多発の時代に、将来的に望ましい立地に住宅が誘導されるということも併せて考える必要があると思っております。

次に、プレイヤーに関しまして、まずは、2006年のこの住生活基本計画の最初の段階で、市場重視の施策展開ということが目指されてきました。主として民間事業者が住宅、住生活サービスを提供し、行政がそれを促進する形として政策が展開してきたという認識でございます。

2番目につきましては、生産年齢人口が大きく減少する中、先ほども国交省から御説明がありましたように、建築大工などの住宅生産に関わる方々、あるいは住宅行政を担う職員も大きく減少しているという現状がございます。従来からの住生活を支援するプレイヤーである国、地方公共団体、関係機関、住宅・住生活関連事業者に加え、近年、居住支援や空き家活用など、民間でありながら行政の補完機能や官民の橋渡し役として非常に期待が高まっております、NPOをはじめとする地域に密着した活動を行っている諸団体、それから、当然、住生活を営む居住者自身、そうした人々のあらゆる人的リソースを総動員していくという、こうした、いわば全員野球のようなプレイヤーの捉え方が非常に重要なのではないかと思います。

プレイヤーに関する3つ目としましては、地方公共団体においては地域ごとの住宅市場の正確な状況の把握というのがより求められていると思われれます。併せて、先ほど申し上げました住生活支援プレイヤーとの連携の中で、地域にとって適切な住生活支援政策、こ

れを独自に立案できるような体制の整備が必要となってくるのではないかと考えております。

プレイヤーに関する最後としましては、こうした中でも、特にUR都市機構や、今日御発表がありました住宅金融支援機構についても、新たな役割を、新たなトピック、新たな社会課題の解決に向けて、その役割を率先して担っていかれることを期待したいということでございます。

そうした時代認識を踏まえた目指す姿として、2050年までの社会変化の中でも、引き続き住生活を支える住宅市場を形成していくための施策として、以下に掲げるようなものが重要なのではないかと考えております。

まず、ヒトに関しては、地域社会の中であらゆるステージにある世帯が最低限の住生活を確保できる仕組みが確保された姿を目指すということが重要で、先ほど東京都からも御紹介がありましたが、住宅市場におけるアフォードビリティの確保、現在様々に議論されておりますが、これを目指すという方向性が一つ重要ではないかと考えております。

2番目に、住宅セーフティネットの確保に当たりましては、先ほど申し上げましたように、民間賃貸住宅と公営住宅等の双方が柱となり、地域の住生活を支援する専門家が支える姿を目指す。その際、福祉行政と一体化するような強固な連携、これが必須となりますので、こうした側面も今後強調していく必要があると思います。

次に、モノに関しまして、既存住宅が取引市場を通じて多世代で住み継がれる住宅循環のシステムの構築、これは今日も幾つかの論点から御提案がございましたが、そうしたものに関して、専門家の支援を受けながら、居住者自身によって適切に住宅が手入れされること、それが利用価値・資産価値として適切に評価される仕組み、それから、それが流通する仕組み、そうしたものの形成を通しまして、ライフステージに応じた住替えなどを底支えするという方向性が重要になると思います。

続きまして、既存住宅において居住者が住宅に再投資をし、その結果が適切に評価され、そのリターンが適切に得られる住宅市場に変革していくことが重要ではないかと。住宅資産を活用した高齢期の住生活の維持・充実、先ほども御議論があったような点も踏まえまして、利用価値を失った住宅が適切に除去される。それから、流動性のある健全な住宅市場の維持・発展が目指されていく。こうした姿の方向性を位置づけていくということが重要なのではないかと考えております。

最後に、プレイヤーに関しましては、民間や行政のあらゆるプレイヤーたちが連携しな

がら、住生活支援プレイヤーとして、住宅市場を持続的かつ効率的に支える姿を目指したい。その際に、国に関しましては、2050年に向けた方向性の共有を常に主導する。地方公共団体としましては、地域の住生活、すなわち住宅というものの、それから、住宅で生活していくときの居住環境、これを合わせた住生活の姿や、多様な関係者の連携の在り方を示すという新たな役割を担っていただくと。こうしたことで、住生活に関わる限られた人材等の有効活用を目指すとともに、災害の備えや災害発生時への対応の寄与も念頭に置く必要があると考えております。

説明が一方的で長くなりましたが、このような形で今後の中間取りまとめをしていくに当たって、議論の方向性を確認したいということで発表をさせていただきました。

それでは、今日の私の説明並びに本日の発表全体を通しまして、意見交換ができればと思っております。御発言されたい方がいらっしゃいましたら、挙手にてお願いいたします。

では、〇〇先生、お願いします。

【分科会長代理】 〇〇です。どうも御説明ありがとうございます。大月先生、すごく分かりやすくまとめていただきまして、どうもありがとうございます。基本的には方向性、賛成いたします。

その上で2点なんですけど、1点目は簡単な話なんですけど、二地域居住というキーワードがどこにも出てこないんですけど、それはそれでよろしいですかということで、これは今回お答えいただく必要はないかと思っています。また考えを聞かせていただければと思います。

もう一つは、これ、住宅宅地分科会という大変いいネーミングだと僕は思っているんですけど、住宅と宅地なんですよね。住宅を木だと思えば、宅地は森みたいなものかなと思っていて、という、指摘としては割と木を見て森を見ずのところがあるのではないかと考えています。というのは、今日も〇〇委員や〇〇委員から、森のほうがりっかりしていないと木も駄目になってしまうという指摘をかなりいただいている、大月先生の資料の中では、3ページの右上のところそこは書いてくださっているんですね。「将来的に望ましい立地に居住が誘導され」というのは、これは宅地としてどう見たらいいかということを御指摘いただいています。ただ、全体を通して、住宅に対する弾は事務局の方でいろいろ考えておられるみたいなんですけれども、宅地に対する弾というのはどう考えているのが気になったというのが一番大きなところなんです。

初回から、やはり都市構造をコンパクトにしたほうが良いなど、CO₂の面や、高齢者が

過ごしやすい環境などという意味で、宅地自体の位置や、都市の構造をどうするかというご指摘は数多かったと記憶しています。それは立適で居住誘導区域があるではないかというのは、悪い言い方をすると逃げのコメントになっているように感じています。というのも、立適は、都市機能誘導区域ではインセンティブはあるんですけど、居住誘導区域のインセンティブは何もありません。つまり、住宅をどこでどういうふうに、宅地のマネジメントとしてどうするかというのは、実質的に立適は無力であるため、この分科会に対策を預けられていると理解したほうがよいと思っています。

そういう意味で、今日、奥田様の御発表は、大変印象に残ったんですが、住宅金融などのソフトと組み合わせたらいいいのではないかとということを最後におっしゃいました。ぜひそのアイデアを宅地を将来的にうまくコントロールしていくための弾として活用していただきたいというのが個人的な希望です。難しいことも当然あると思うんですけども、住宅宅地分科会なので、宅地をコントロールするということもぜひうまく考えていただければと思います。

以上です。

【分科会長】 ○○委員、非常に重要な観点、ありがとうございました。

【分科会長】 二地域居住に関しては、資料にきちんと書かれているかどうかを精査して、いただきましたご指摘を踏まえた形にしたいと思います。

2点目が非常に重要だと思ひまして、先ほど○○先生からの御質問にあった、家が宅地に建っているという事実に基づく考え方ですね。家と家の間にある空間や、近隣のまち、あるいは住宅地、団地、そうしたものの居住環境が2050年にどうなっているのか。悪いほうに行かないためにどう道筋をつけるのか。こうした観点からの記述は、先生御指摘のとおり少し薄いと思いますので、これはきちんと練り直して、住宅宅地分科会の名前を背負った方向性に軌道修正させていただこうと思います。どうも御意見ありがとうございました。

【住宅戦略官】 事務局からも補足、よろしいでしょうか。今、二拠点居住というお話をいただきまして、今の太田会長の方向性の確認というペーパーの中で、2ページ目の上のところに多拠点居住については記載がございます。ただ、二拠点居住と多拠点居住、ここは同じと考える方ばかりではないかもしれません。国交省全体としては、二地域居住を重要な政策として位置づけて推進しておりますので、素案の中ではしっかり記載をしたいと思っています。

また、住宅宅地分科会であることから立地についても記載すべきとの御指摘でございますが、立地についての指摘は、この会議の中で相当多くいただいたと認識しておりますので、難しい課題ではありますが、可能な範囲で素案の中でお示しをさせていただきたいと思っております。

以上です。

【分科会長】 ありがとうございます。

リモートのほうで幾つか来ております。まず、〇〇委員、よろしくお願いいたします。

【〇〇委員】 〇〇です。よろしくお願いいたします。私からは3点ございます。

まず、大前提として、今回、やはり住宅の中でも、戸建てとマンション、共同住宅を分けてきちんと方向性を明示していくべきではないかと考えています。

その上で、まず、3ページ目のヒトや、アフォーダビリティの観点、あるいは、4ページ目のモノに関係するんですけれども、東京都さんからもプレゼンありましたけれども、今日は戸建ての話が中心でしたが、やはり大都市は、今一番問題だと思うのは、古い高経年の区分所有マンションが積み重なってしまい、その流通が難しい、言わば手を出したくない住宅になってきている点だと感じています。

流通が困難な理由の一つとして、立地以外にも、管理費や修繕積立金の値上げが顕著で、保有コストがあまりにも高過ぎて手が出ない、あるいは、積立金の不足状態が顕著で、リスクが高過ぎて手を出したくないということになっています。これをこれからの住宅のアフォーダビリティの確保のためにも、住宅政策としてかなり踏み込んだ政策をしていく必要があると考えています。

例えば、マンション長寿命化促進税制というのが創設されましたが、これもよく読むと、1年のみの固定資産税の特例措置なので、ちょっとインセンティブとしては厳しいかと思っています。こういうものをもう少し拡充していくという方向も必要ではないかと考えています。

実際、新築住宅については、「良質な住宅の建設を促進して、居住水準の向上及び良質な住宅ストックの形成を図るため」ということで、固定資産税3年間、マンションの場合は5年間、2分の1に減額しています。新築は、これから工事費が高騰して、件数が増えていけないと思うので、「新築」住宅ではなく、これからは2050年に向けて「再生」住宅を対象にしていくなど、もう少し踏み込んだ形で既存住宅の流通促進に向けた税制の拡充というのを検討してみてもどうかと考えています。

近年の住宅取得の新築と既存住宅の割合など、もう少しデータを精査した上で、新築よりも既存住宅にももう少し力点を置くことが、アフォーダビリティの確保に資するかどうかというチェックは必要だと思いますが、そうした検討が必要ではないかというのが1点目です。

2点目は、プレイヤーの問題です。最近、マンション管理や、あるいは長期大規模修繕工事の談合で独占禁止法違反のおそれがあるということで、公正取引委員会の立入検査などがありましたけれども、今後、既存住宅のマンションを手を出したい住宅に変えるためには、もう少し第三者的な関与を支援できないか、この辺りの担い手支援というのも必要ではないかと感じています。

3点目は、先ほど〇〇委員がおっしゃっていましたが、リースバックの問題です。最近、特に定期借家契約ではなくて普通借家契約でも、例えば家賃を2倍以上にした普通借家契約を続行するか、現行の家賃を継続しつつ半年で追い出す、定期借家契約への変更を迫る場合か、買戻しをするかといった選択を迫るような文書が送られてきたりしています。定期借家ではなく、普通借家でもそうした追い出し行為が結構出てきているので、プレイヤーの不足といえども、悪質なプレイヤーのペナルティーや評価の在り方も、少し文章の中に入れておく必要があるのではないかと考えています。

以上です。

【分科会長】 ありがとうございます。戸建てだけでなく、共同住宅、特にマンションに関わる課題なんかが非常に重要なので、そういうことも分かるようにきちんと表現する点、それから、アフォーダビリティと非常に関係がありますが、新築ばかりでなく、既存住宅のリフォーム等々も踏まえた形での税制優遇な考え方、それから、最後にお示しいただいた、リースバック問題にも現れているプレイヤーの質を高めていくという観点、こうした点は非常に重要だと思いますので、このペーパーの中では非常に抽象度の高い形でしか書けていないので、そうした具体の施策の方向性を踏まえた形で今後練り直していければと思いますが、住宅局から何かありますか。

【住宅戦略官】 住生活基本計画は、基本的には方向性を示すものであり、幅広い分野を取り扱っていることから、個々の税制などをどこまで書けるかという制約はございますが、方向性、考え方について記載できないか、今後の検討の中で考えていきたいと思っています。

以上です。

【分科会長】 ありがとうございます。

続きまして、同じくリモートで〇〇委員から手が挙がっております。〇〇委員、よろしくをお願いいたします。

【〇〇委員】 ありがとうございます。今日、この大月先生のペーパー、非常に包括的なもので、読ませていただいて、こういう視点も必要なのではと、気がついた点を幾つかお話ししたいと思います。

1 つは、住宅などをめぐる国際的な視点は必要ないのかということです。例えば、お住まいになっている方でも、マンションは相当外国人の方が買われたり、また、地方の都市ではかなり外国人が居住していて、共生がいろいろ問われているようなところがあるなど、そういう状況を踏まえることは必要なのではないか。また人材の点でも、海外から労働者の方が入っていただかないと、もたないということもありますし、逆に今日、市川会員のほうから、非常に興味深い点として、海外で日本の住宅の人気があつて、海外で住宅供給が不足している中で、そちらに対する日本の貢献というような問題もありますし、また、今まででしたら、プレカットをして、木材を海外から専ら入れていたんですけど、今後は、日本の木材をどう使うかなど、そういうことは森林管理も含めて大事になってくると思うので、そのような観点から、日本の住宅マーケットと外との関係に目を向けることが大事ではないかという、そんな気がいたしました。

3 ページのところで、最低限の住生活という言葉が書かれているのですが、今までも建築基準法などで最低限度という言葉が使われて、それが強調され過ぎたような気がするので、こういうところは少し慎重に書く必要があるという気がいたしました。今日の東京都の説明でも、市川会員の説明でも、同じ住宅でも本当に老朽化して壊すものから、活用できるもの、あとは、耐震性が問題になっているものなど、いろいろな課題が複層的に重なっている状況がありますので、そうした問題を類型区分して取り上げる必要はないのかと思いました。

3 つ目は、2050 年までという、少し長期のスパンだと、今までのここ何十年間の日本は金利がない状況の下での住生活だったのですが、これから金利がある時代の住生活ということになると、先ほどのリバースの前提や、住宅を求めた方の資金問題ということも、金利を機縁として出てくることもあるのかと思いますので、そういう点にも目配りする必要があるのかという、そんな感想を持ちました。

以上です。

【分科会長】 ○○先生、ありがとうございます。国際性に関する問題、それから、最低限という記述の表記の方法、それから、金利のある世界のイメージ、そういったものも織り込みながら文言化できればいいと思っております。どうも御指摘ありがとうございます。

続いて、リモートで○○委員から手が挙がっております。どうぞよろしくお願いいたします。

【○○臨時委員】 まず、大月先生にまとめていただいた資料、本当によくまとまっていると感じました。

その上で、2点ほど。4ページに書かれていることについて発言いたします。モノのところですけども、「専門家の支援を受けながら居住者自身によって適切に手入れがされ」というところ、担い手不足の中で、入居者自身も積極的に手を入れていっていただくと。しかもそれがある程度ルールにのっとった中で行われていくということで、とても重要かと思いつつもメインとなるのは、プロの事業者が例えば買い取ってリフォームをして再販するであるなど、そういった適切に手を入れた部分が市場でどれだけ評価されて、流通価格、流通賃料に反映されるかということが重要かと思しますので、その文言を少し補足しておく必要があるというのが1点。

同じく2ポツ目の、「既存住宅について居住者が適切に再投資をし」というのがあるんですけども、私は、賃貸の品質向上が重要だということを過去にも申し上げているんですが、賃貸住宅にも言及いただきたいと思います。オーナー、あるいはサブリース事業者を通してオーナーが適切に再投資をしていく動きがまだ不十分な感じがしております。ですので、居住者だけではなくて、物件オーナーがきちんと手を入れ、それが適切な賃料で反映されていくという世の中も目指していくべきではないかと思ったので、その辺も補足していただけるとよいかと思いました。

以上です。

【分科会長】 ありがとうございます。特に4ページのモノに関する補足の御意見をいただきまして、ありがとうございます。

続きまして、○○先生、よろしいでしょうか。

【○○臨時委員】 ありがとうございます。ほかの先生方と重複するところがありますが、2点だけお願いします。

1点目は、○○委員や○○委員がおっしゃったように、全体の印象としまして、

2050年の人口減少のそういったものは、将来像からバックキャストする割には、どこでも大丈夫だというような印象を私は受けました。そういうことでは恐らくないと思います。住宅政策を講じるというのは、地域が維持されるということが前提になりますので、地域が維持できないようなところにどのような措置を住宅政策として講じるのか講じないのかということについては、何らかのメッセージは多分必要だと思います。

そういう意味で、例えば、〇〇委員がおっしゃったような、住宅支援機構の資産価値を物すごく重視するような融資態度をとったような場合には、住宅支援機構の債権管理としても、そういった地域維持ができるようなところでなければ融資ができないということになりますので、そういうことというのは、恐らく、居住誘導を図る重要なツールだと思いますが、そのほかの住宅政策についても、都市計画における立適や、それだけではないんでしょうけれども、ある一定のところに集中していくというような、そういうメッセージが必要なのではないかと思います。

例えば、地域団地の再生をしていきますといった場合に、何でもかんでもやっていけるのか、大丈夫なのかというのは、恐らくメッセージとしては出さないほうがいいと思います。

もう1点、出さないほうがいいメッセージとして、先ほど〇〇委員がおっしゃったことです。地域社会の中であらゆるライフステージにある世帯が最低限の住生活を確保できるというようなコミットメントはおそらく無理だと思いますし、すべきではないと私は思っています。要は、最低限の住生活といった場合に、憲法的な要請というのは、住宅だけではなくて、例えば衣食住ですとか、精神的なものも含めて、一定の生活を憲法として保障しているというものです。住宅だけで最低限の何らかの基準を定められるかということ、そんなことはあり得ないと私は思っています。

そういう意味で、これが意味しているものが、例えば、最低限の生活を維持するための福祉政策や、労働政策など、そういったものとの連携を含めていくというような、そういうことであればおっしゃるとおりだと思いますけれども、何らかの基準を定めてそれに向かって突き進んでいくというような、そういうメッセージは国民に政策のコミットメントとして与えるべきではないと思います。

それから、アフォーダビリティの問題につきまして、全国どこでもアフォーダビリティを確保する、それはそうなんですけれども、今重要になっているのは、多分、大都市圏におけるアフォーダビリティの問題だと思います。

東京都さんに御質問したらよかったのかもしれませんが、基本的に住宅価格の高騰というのはマクロな現象ですし、あるいは全国的な大都市化の問題ですので、それを住宅政策だけで改善しようとした場合には、財政支援や財政負担が非常に必要になってくるように私は思います。

ですから、このようなものにつきましては、例えば、キーワーカーみたいな形で、東京都だけで取り組むのであれば、大都市圏の機能の維持のために必要なものに集中的に何か支援をしていくですとか、もしももっと支援の対象を大きくするのであれば、これは東京都だけではなくて、東京の都心部に就業者を供給しているのは、1都3県どころか、3,300万人の東京大都市圏ですから、そういった大都市圏の住宅政策みたいな、都道府県というような、地方公共団体を超えたような、何らかの連携が必要になってくるように思います。

そういう意味で、ここの3ページの最初の丸ポツのコミットがあるとしたら、これは非常に効果が上がらないことをお約束してしまうような、そういう懸念を私は強く持ったので、ここの部分はぜひ議論させていただければと思いました。

以上です。

【分科会長】 ありがとうございます。先生のおっしゃったことは十分念頭に入れながら、今後の議論につなげていきたいと思います。

リモートの〇〇委員の手が挙がっておりますので、〇〇委員からお願いいたします。

【〇〇委員】 ありがとうございます。1点だけ。今日、議論を聞いていて、市川委員が提示してくださった、木を使うというところは、もっと積極的にやっていったほうがいいかなと思います。これは、今日は脱炭素という文脈でおっしゃられていたんですけども、本当に吸収量を高めるというところもあるんですけども、林業が活性化して、地方創生にもつながっていくというところで、これは進めたほうがいいと思っているんですが、現実には、しっかりと産業としてニーズが高まってこない、実際には地方の林業の人手不足というのは相当深刻なものがあるので、民間も含めて、林業をどうしていくのかということと一緒に考えていかなければいけないと思うんですけども、もう一つ重要な視点として、経済安全保障というところがあるかと思います。やはり日本のどの産業にも言えることなんですけれども、住宅価格も高騰している、資材が高騰している、そういう中で国内でどうやって賄っていくのかということもしっかり考えないと、住宅自体を確保するということが難しくなるということもあって、やはり地域にまだまだ資材としては

たくさんある木材をどう使っていくのかということがすごく重要だと思います。

もう一つ、大事なキーワードとして、健康をつくる住宅という視点が消費者としては非常に大きいと思っています。特に子育て世代で、子供を健康に育てたい家みたいなところでも木造の需要というのはあるのではないかと思いますし、そうやってニーズが高まってくれば、林業も回っていくというところもあるのかと思いますので、そういうキーワードも入れながら、今日は人材不足の話もありましたけれども、若い人がどういうところに業界として引かれていくだろうかということを考えたときに、SDGs的な視点ですね。例えば、リフォームで何回も使えるようにするとか、健康を維持するとか、この住宅を造ることで地域が活性化するとか、脱炭素につながるとか、そういうやはりSDGs的なつながりの価値観を入れていくということが、また若い人を引きつけるという要因にもなると思いますので、そういうところをぜひ組み合わせていただきたいと思います。

以上です。

【分科会長】 ありがとうございました。木材を中心とした幅広い観点の御意見、ありがとうございました。

最後に〇〇委員からよろしいでしょうか。

【〇〇委員】 方向性の確認の文書のまとめ、本当にありがとうございます。

私のほうから1点だけ。4ページ目のモノのところで、「居住者が住宅に再投資をし、その結果が適切に評価され、そのリターンが適切に得られる住宅市場に変革させる」ということで、一般消費者から住宅市場が変革したと受け止められるのは、やはり提供される住宅の情報の内容だと思うんですね。住宅を買うとき、それから賃貸もそうですけど、比較検討するときの物差しとなるような情報を新たに構築していく必要があるかと思います。

そうした意味では、本日、市川委員や奥田様がおっしゃっておられましたけれども、やはり時間軸としてきちんと維持管理をしていく。それから、維持管理の延長線上でリフォームなどをして、性能の向上を果たしていく。その住宅履歴や性能の情報というものが、具体的な住宅を買うときの比較検討の内容として非常に重要なんだということを知らしめるような住情報の提供というのを、やはり具体的には考えていく必要があるんじゃないかと思いました。

【分科会長】 ありがとうございます。住情報の提供という非常に重要な観点、インプットいただきまして、ありがとうございます。

本日は時間の関係上、御発言できなかった委員も多くいらっしゃると思います。そうし

た方は、本会終了後、随時で構いませんので、事務局のほうに御意見等お寄せいただければありがたいと思います。

それでは、本日の審議を終了とし、進行を事務局にお戻しいたします。

【住宅戦略官】 大月分科会長、進行並びに御発表をありがとうございました。また、本日御発表いただいた4名の皆様、その他本日御出席の皆様におかれましても、長時間にわたり熱心な御審議をいただき、誠にありがとうございました。

次回の分科会は、既に事務的に日程調整させていただきましたとおり、7月30日に開催する予定でございます。

以上をもちまして、本日の住宅宅地分科会を閉会いたします。本日は貴重な御意見を賜り、誠にありがとうございました。

— 了 —